

Saksbehandler: Elise Westgaard
Telefon:
Kommuneutvikling

Teie sentrum - Forslag til avtaler om gjennomføringsmodell og anleggsbidrag for infrastruktur

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø	18.06.2026	093/26
Formannskap		
Kommunestyret		

Kommunedirektørens innstilling

1. Avtalene som er vedlagt saken godkjennes og kommunedirektøren gis fullmakt til å ferdigstille avtaler om gjennomføringsmodell og anleggsbidrag for Teie sentrum.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksfremstillingen.

Innkomne forslag:

Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 18.06.2026:

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

PTM - 093/26 Vedtak:

1. Avtalene som er vedlagt saken godkjennes og kommunedirektøren gis fullmakt til å ferdigstille avtaler om gjennomføringsmodell og anleggsbidrag for Teie sentrum.

Det vises til de vurderinger og begrunnelser som fremkommer i saksfremstillingen.

Vedlegg:

Teie sentrum - Grunneieravtale - Teie Eiendom AS 29.05.26 (Trekanttomten og Teiehøyden)
Teie sentrum - Grunneieravtale - Teie Torg Eiendom AS 29.05.26 (Trekanttomten og Teiehøyden)
Teie sentrum - Grunneieravtale - Smidsrødveien handels AS 29.05.26 (Rema 1000)
Teie sentrum - Grunneieravtale - Torvet 5 Teie AS 29.05.26 (Banken)
KS-sak 097-25 Teie sentrum - Forslag til gjennomføringsmodell for infrastruktur

Tegninger/øvrige saksdokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.

Kortversjon

Det vises til orienteringssak KS-sak 097/25 i møte 10.09.2025 om forslag til gjennomføringsmodell for infrastruktur i Teie sentrum.

Kommunen har engasjert Asplan Viak til å bistå i arbeidet med gjennomføringsmodellen og kostnadskalkyle for infrastrukturtiltakene.

Det er utarbeidet en samlet kostnadskalkyle for infrastrukturtiltakene i Teie sentrum. Totalkostnaden er estimert til ca. kr 121 mill. ekskl. mva. Det er avsatt 151 mill. kroner til Teie-prosjektet i Prop. 95 S. Dette beløpet inkluderer også mva og planleggingsmidler. Det vises til orienteringssak KS-sak 097/25 i møte 10.09.2025 om forslag til gjennomføringsmodell for infrastruktur i Teie sentrum.

Teie sentrum skal utvikles til en attraktiv og sosial møteplass gjennom en helhetlig utvikling av Teie torv og omkringliggende gater, i samsvar med målsettingene i Bypakke Tønsberg-regionen og prinsippplan for Teie. Formålet er videre å tilrettelegge for utvikling av boliger, handel og næring i Teie sentrum.

For å sikre fremdrift i utviklingen av Teie har kommunen derfor utarbeidet forslag til detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv. Kommunen har i tillegg, og i samarbeid med områdets utbyggere, utarbeidet en finansierings- og gjennomføringsmodell for nødvendig infrastruktur i samsvar med planforslaget, som har resultert i vedlagte avtaler.

I Bypakka er det avsatt midler til utvikling av Teie torv og de omkringliggende gatene. For å sikre fremdriften har kommunen derfor selv utarbeidet forslag til detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv. Kommunen har i tillegg, og i samarbeid med områdets utbyggere, utarbeidet en finansierings- og gjennomføringsmodell for nødvendig infrastruktur i samsvar med planforslaget, som har resultert i vedlagte avtaler. Avtalene og detaljreguleringsplanen vil sammen bidra til at midlene avsatt til Teie sentrum gjennom Bypakka kan realiseres gjennom et helhetlig planarbeid. Samtidig er det lagt vekt på å gi partene forutsigbarhet og en rimelig og rettferdig fordeling av kostnader.

I denne forbindelse er det utarbeidet et avtaleutkast mellom grunneierne og kommunen som bygger på gjennomføringsmodellen, og som regulerer partenes rettigheter og plikter knyttet til utbyggingen av infrastrukturen i Teie sentrum, slik det følger av forslag til detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv.

Avtalen er ikke å betrakte som en utbyggingsavtale iht. plan- og bygningslovens § 17-1.

Avtalen binder ikke kommunen som forvaltningsmyndighet, herunder senere behandling av detaljreguleringsplaner for grunneiernes utbyggingsområde.

Avtalen avgrenses mot annen infrastruktur innenfor Teie sentrum. Det vil derfor bli nødvendig med inngåelse av utbyggingsavtaler for oppfyllelse av rekkefølgekrav som vil bli satt ved detaljregulering av det enkelte delområde.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til avtaler om gjennomføringsmodell og anleggsbidrag godkjennes, og at kommunedirektøren gis fullmakt til å ferdigstille og inngå avtalene.

Avtalene er tett knyttet til detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv. De kan derfor ikke ferdigstilles før reguleringsplanen er endelig vedtatt.

Innledning

Det vises til orienteringssak KS-sak 097/25 i møte 10.09.2025 om forslag til gjennomføringsmodell for infrastruktur i Teie sentrum.

Kommunen har engasjert Asplan Viak til å bistå i arbeidet med gjennomføringsmodellen og kostnadskalkyle for de aktuelle infrastrukturtiltakene.

I perioden høsten 2025 til våren 2026 har kommunen gjennomført flere fellesmøter og individuelle møter med grunneiere/utbyggere som har utbyggingsprosjekter i Teie sentrum. Dette gjelder Trekanttomten, Teiehøyden (Coop-tomten), Rema 1000 og Torvet 5 (Banken). Formålet med møtene har vært å informere om gjennomføringsmodellen, avklare om samtlige grunneiere ønsket å slutte seg til modellen, samt å sikre aksept for løsningene som inngår i planforslaget for Teie torv. Oppslutning fra alle grunneiere var en forutsetning for å kunne gå videre med modellen.

Samtlige grunneiere ønsker å delta i gjennomføringsmodellen. Det foreligger imidlertid uenighet knyttet til stenging av Ørsnesalléen slik det fremgår av planforslaget for Teie torv, hvor enkelte grunneiere har signalisert uenighet, samtidig har det vært et ønske om å opprettholde fremdriften i arbeidet med gjennomføringsmodellen.

Det er utarbeidet en samlet kostnadskalkyle for infrastrukturtiltakene i Teie sentrum. Totalkostnaden er estimert til ca. kr 121 mill. ekskl. mva.

Etter forhandlinger er det oppnådd enighet om følgende kostnadsfordeling:

Område / strekning	Utbygger	Offentlig
Smidsrødveien - Alle delstrekninger og kryss	10 %	90 %
Ørsnesalléen øst	20 %	80 %
Ørsnesalléen, gågate og torg	30 %	70 %
Ørsnesalléen vest, inkl. ny adkomst og varelevering ST1/Bellevue	50 %	50 %
Holmenveien, inkl. kryss	50 %	50 %
Teglverksveien	50 %	50 %
Total kostnad	Kr. 27 531 117	Kr. 93 505 326

Samlet fordeling innebærer at utbyggere skal bidra med kr. 27 531 117, mens det offentlige skal bidra med kr. 93 505 326. Dette tilsvarer at det offentlige dekker om lag 77,3 % av total kostnad for infrastrukturtiltakene.

Basert på denne kostnadsfordelingen er bidragssatsen for utbyggere beregnet til kr 1 008 per m² BRA. I tillegg er bidragssatsen for områdelekeplass fastsatt til kr 400 per m² BRA bolig. Bidrag til områdelekeplass gjelder kun for prosjekter med boligbebyggelse der det ikke etableres områdelekeplass på egen grunn.

Faktagrunnlag

Avtaleutkastene.

KS-sak 097/25 «Teie sentrum - Forslag til gjennomføringsmodell for infrastruktur».

Vurderinger

Gjennomføringsmodellen for Teie sentrum er utviklet for å sikre realisering av nødvendige infrastrukturtiltak gjennom avklaringer av kostnadsnivå, kostnadsfordeling, finansiering, ansvar og

organisering i et komplekst område med mange grunneiere og gjensidige avhengigheter, og der ingen enkeltaktører har forutsetning for å gjennomføre tiltakene alene.

Gjennom dialogprosessen har kommunen og grunneierne oppnådd enighet om både gjennomføringsmodell og kostnadsfordeling. Modellen bygger på at det offentlige, ved kommunen og fylkeskommunen, tar rollen som aktiv tilrettelegger og byggherre for de overordnede fellestiltakene, herunder planlegging og utbygging av infrastruktur som veier, gater og torg. Samtidig beholder grunneierne og utbyggerne ansvaret for gjennomføring av tiltak innenfor egne delfelt.

Fellestiltakene omfatter blant annet oppgradering av Smidsrødveien, Ørsnesalléen, Teglverksveien og Holmenveien, samt etablering av nytt torg og tilhørende infrastruktur. Kostnadene til disse tiltakene er fordelt mellom det offentlige og utbyggerne i samsvar med en fremforhandlet fordelingsnøkkel, som er vist ovenfor.

Det er enighet om en modell der utbyggernes bidrag fastsettes som en enhetlig sats per m² BRA, noe som sikrer forutsigbarhet og likebehandling. Bidraget innkreves gjennom de frivillige avtalene som ligger til grunn for denne saken. Avtalene skal være inngått før anleggsarbeidene starter, ettersom muligheten for innkreving bortfaller etter oppstart. Det forutsettes samtidig at avtalene inngås i god tid før dette, for å sikre fremdriften i det pågående arbeidet.

Det offentlige vil forskuttere utbyggernes andel av kostnadene, som tilbakebetales i takt med utbygging av de enkelte delområdene, med indeksregulering for å dekke finansieringskostnader. Gjennom denne modellen legges det til rette for at utviklingen i Teie sentrum kan gjennomføres på en helhetlig og forutsigbar måte, og at nødvendige infrastrukturtiltak ikke blir en hindring for ønsket by- og stedsutvikling.

Økonomiske konsekvenser og risiko

Gjennomføringsmodellen for Teie sentrum innebærer betydelige investeringer i offentlig infrastruktur. De samlede kostnadene for tiltakene er anslått til om lag kr. 121 mill. ekskl. mva., hvorav det offentlige bidrar med ca. kr. 93,5 mill. ekskl. mva. gjennom Bypakka.

Iht. gjennomføringsmodellen tar det offentlige følgende risiko:

- Forskutteringsrisiko:

Kommunen forskutterer utbyggernes andel av kostnadene. Det er knyttet risiko til at grunneiere/utbyggere ikke realiserer sine prosjekter eller at utbyggingen skjer i mindre omfang enn forutsatt. I slike tilfeller vil kommunen kunne få tilbakebetalt et lavere beløp enn lagt til grunn i finansieringsmodellen. Det vil også være en risiko for at denne andelen i sin helhet må dekkes av kommunen hvis utbygger ikke realiserer i tråd med avtale.

Det er også knyttet risiko til tidspunktet for når anleggsbidraget blir tilbakebetalt til kommunen.

Totalt er anleggsbidraget for nødvendig infrastruktur fra private utbyggere beregnet til 27,5 mill. kroner. Av dette er tiltak på fylkeskommunal vei beregnet til ca. 6,3 mill. kroner og er knyttet til Smidsrødveien. Resterende 21,2 mill. kroner er tiltak knyttet til kommunale veier og kommunal grunn. Finanskostnadene knyttet til forskutteringen vil belaste kommunens driftsregnskap i perioden hvor kommunen tilbyr forskuttering av private utbyggers andel av investeringen. Det er på nåværende tidspunkt usikkert hvor lang denne perioden vil være.

For å redusere denne risikoen kan forskutteringen skje trinnvis, slik at det kun forskutteres i takt med faktisk utbygging og gjennomføring av tiltak, og ikke for hele området samlet på et tidlig tidspunkt. Kommunen vil i samråd med Bypakka vurdere ulike tiltak som kan bidra til å redusere denne risikoen ytterligere. Herunder muligheter for å refundere eventuelle utestående krav ved ferdigstilling av bypakkeprosjektene. Dette må i så fall forankres i handlingsprogrammet til Bypakka.

- Kalkylerisiko: Det er usikkerhet knyttet til de kostnadsanslagene som ligger til grunn for gjennomføringsmodellen og kostnadsfordelingen. Dersom kostnadene er underestimert eller ikke tilstrekkelig dekkende, kan dette medføre økte utgifter for det offentlige.
- Gjennomføringsrisiko (byggerrisiko): Det offentlige vil opptre som byggherre og være kontraktspart overfor entreprenører. Dette innebærer ansvar for gjennomføring av prosjektet og for å sikre at kravene i byggherreforskriften, herunder krav til helse, miljø og sikkerhet, etterleves.
- Grunnervervsrisiko: Areal skal avstås vederlagsfritt og «som den er». Dette innebærer at det offentlige overtar risikoen dersom grunnen er beheftet med forurensning, og dermed blir ansvarlig for å dekke kostnadene ved opprydding og fjerning av forurensningen. Dette er særlig aktuelt for den delen av den gamle bensinstasjonstomta (gbnr. 2/88 og 2/102) som skal erverves til fortau og sykkelanlegg. Det er kjent at areal som tidligere er brukt som bensinstasjon, har særlig risiko for forurensning i grunnen. Selv om det offentlige bare skal erverve en mindre del av de aktuelle eiendommene, vil kostnadene kunne bli vesentlige. Det er ikke kartlagt nærmere hvor store kostnader som eventuelt vil påløpe.

Grunnavståelse

I henhold til avtalen skal grunneierne avstå nødvendig areal og tilhørende rettigheter for etablering av den planlagte infrastrukturen i detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv. Dette er en grunnleggende forutsetning for gjennomføringen av de felles infrastrukturtiltakene i Teie sentrum.

Areal som omfattes av tiltakene skal som hovedregel avstås vederlagsfritt, og overdras i den tilstand den foreligger. Arealer som er bebygd omfattes også av plikten til vederlagsfri avståelse, men skal først overdras etter at bebyggelsen er revet.

Kommunen har ansvar for å gjennomføre nødvendig grunnerverv fra øvrige berørte eiendommer, herunder eiendommer som ikke inngår direkte i avtalen. Dersom det ikke oppnås frivillige avtaler, kan kommunen om nødvendig måtte søke å gjennomføre ervervet ved ekspropriasjon i henhold til gjeldende regelverk.

Ved ferdigstilling av avtalene skal det legges ved et grunnerverskart som vedlegg 1. I dette skal det skilles mellom arealer til permanent erverv, arealer til midlertidig bruk i anleggsfasen og eventuelle rettigheter. Kommunedirektøren mener at nærmere beskrivelse av hva vedlegg 1 skal inneholde, under punkt 2 i avtalen, er unødvendig ettersom avtalene ikke skal signeres før detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv er vedtatt og oppdaterte grunnerverskart foreligger. Det er likevel akseptert at teksten tas inn, da dette har vært ønskelig fra enkelte av partene.

Planlegging og opparbeidelse

Etter avtalen er kommunen tillagt ansvaret for planlegging, prosjektering og gjennomføring av de infrastrukturtiltakene som omfattes av avtalen. Dette innebærer at kommunen opptre som byggherre og har det overordnede ansvaret for fremdrift, koordinering og gjennomføring av tiltakene, i samsvar med reguleringsplan og de føringer som følger av gjennomføringsmodellen. Anleggsarbeidene skal gjennomføres mest mulig rasjonelt og slik at de ikke påfører grunneier unødvendige ulemper. Grunneier skal i anleggsfasen sikres nødvendig adkomst og parkering, herunder for grunneiers leietakere og deres kunder. Konkrete løsninger for kundeadkomst, vareleveranse, midlertidig parkering, skilting og kontaktpunkt for varsling avtales særskilt mellom partene i god tid før anleggsoppstart.

I avtalen legges det opp til at utbyggingen av infrastrukturen kan gjennomføres etappevis. Første etappe omfatter alle tiltak som inngår i detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv, med unntak av fortau FO1 langs Trekanttomten. Denne etappen legger til rette for hoveddelen av den overordnede infrastrukturen i området.

Andre etappe omfatter etablering av fortau FO1. Gjennomføringen av denne etappen forutsetter at berørte grunneiere har ferdigstilt detaljregulering av sine eiendommer og revet nødvendig

bebyggelse, slik at arealet kan fristilles til opparbeidelse av fortauet. Dette må ses i sammenheng med rekkefølgekrav som innebærer at enkelte bygninger langs Smidsrødveien ikke kan rives før det foreligger detaljreguleringsplan for de aktuelle eiendommene. Etappe 2 er dermed avhengig av fremdriften i de private utbyggingsprosjektene.

Arealet tiltres når anleggsarbeidene igangsettes. Dersom tiltaket etter slik tiltredelse ikke gjennomføres som forutsatt, skal arealet tilbakeføres til grunneier vederlagsfritt og i samme stand som før tiltredelsen.

Ansvarfordeling mellom partene og økonomi

I henhold til avtalen er det fastsatt et anleggsbidrag der kostnadene fordeles forholdsmessig mellom utbyggerne basert på utbyggingsvolum. For Teie sentrum er det lagt til grunn et samlet utbyggingsvolum på om lag 27 300 m² BRA. Volumet er beregnet med utgangspunkt i illustrasjonsprosjekter for de fire utbyggingsprosjektene, med et fradrag på 10 %. Eventuelle avvik fra det forutsatte volumet vil påvirke kommunens inntekter, slik at økt volum gir høyere bidrag og redusert volum gir lavere bidrag.

Som bidrag til opparbeidelse av felles infrastruktur skal grunneier betale et anleggsbidrag fastsatt til kr 1 008 per m² BRA over eksisterende terreng. Bidraget gjelder for all ny og bruksendret bebyggelse, uavhengig av formål, innenfor grunneiers utbyggingsområde. For å sikre at bidraget gjenspeiler kostnadsutviklingen i anleggsperioden, skal satsen reguleres i samsvar med endringer i byggekostnadsindeksen for veianlegg frem til betalingstidspunktet, med signeringstidspunktet for avtalen som basis.

For boligutbygging vil grunneier i tillegg bidra til etablering av områdelekeplass i Rosahaugparken gitt at dette ikke løses på egen eiendom. Dette bidraget er fastsatt til kr 400 per m² BRA over eksisterende terreng, og gjelder for ny og bruksendret bebyggelse til boligformål. Også dette bidraget skal indeksreguleres tilsvarende utviklingen i byggekostnadsindeksen for veianlegg frem til betaling.

Det er et vilkår for igangsetting av tiltak innenfor grunneiers utbyggingsområde at anleggsbidrag er innbetalt til kommunen. Grunneier kan ikke søke om igangsettingstillatelse før slik innbetaling har funnet sted, og bekreftelse på innbetaling skal vedlegges søknaden. Dersom bidragene ikke er innbetalt, kan dette danne grunnlag for avvisning av søknad om igangsettingstillatelse i medhold av plan- og bygningsloven § 21-6. Kravet skal sikre at nødvendig finansiering er på plass før utbygging igangsettes.

Grunneiers anleggsbidrag kan fordeles over flere byggetrinn. Ved søknad om igangsettingstillatelse for flere byggetrinn fordeles og forfaller bidraget forholdsmessig i tråd med det omsøkte tiltaket.

Dersom avtalen bortfaller i henhold til punkt 11, vil eventuelle rekkefølgekrav fastsatt i detaljreguleringer for tilstøtende områder regulere gjennomføringen av anleggene.

Bidragssatsen per kvadratmeter skal ligge fast og påvirkes ikke av at fremtidige reguleringsplaner åpner for høyere utnyttelse. Grunneiers samlede bidrag beregnes på grunnlag av det endelig regulerte utbyggingspotensialet for eiendommen.

Særskilte bestemmelser

I avtalen er det lagt opp til at grunneierens rettigheter og plikter ikke kan overføres helt eller delvis til andre grunneiere eller utbyggere uten kommunens skriftlige samtykke. Et slikt samtykke skal ikke nektes uten saklig grunn. Bestemmelsen skal sikre forutsigbarhet og kontroll med hvilke aktører som er part i avtalen, og bidra til en ryddig og koordinert gjennomføring av tiltakene. Samtidig skal bestemmelsen ikke være til hinder for at det opprettes ulike selskaper som forestår utbygging i tråd med enhver tid gjeldende reguleringsplan, herunder oppfyllelse av grunneiers forpliktelser etter avtalen.

Tinglysning og garanti

I henhold til avtalen er det adgang til å tinglyse avtalen som en heftelse på de eiendommene som

omfattes av avtalen. Kommunen kan for egen regning sørge for slik tinglysing på de aktuelle eiendommene, angitt ved gårds- og bruksnummer, for å sikre oppfyllelse av avtalte forpliktelser. Dette bidrar til å gi avtalen rettsvern og forutsigbarhet i gjennomføringen.

Samtidig er det lagt til rette for nødvendige tilpasninger til finansiering av utbyggingsprosjektene. Kommunen samtykker til at heftelsen kan vike prioritet for byggelån, herunder også lån som senere konverteres. Dette legger til rette for at grunneier kan gjennomføre utbygging med nødvendig lånefinansiering. Videre plikter kommunen, etter skriftlig krav fra grunneier, å slette heftelsen fra den aktuelle eiendommen når grunneier har oppfylt sine forpliktelser etter avtalen knyttet til det aktuelle prosjektet, eller har stilt tilstrekkelig sikkerhet for gjenstående forpliktelser.

Uavhengig av dette skal kommunen sørge for sletting av avtalen fra grunnboken når avtalen er bortfalt eller samtlige forpliktelser etter avtalen er oppfylt. Dette sikrer at heftelsen ikke opprettholdes lenger enn nødvendig.

Grunneier er på sin side forpliktet til å medvirke til at avtalen, eller relevante deler av den, blir tinglyst på de aktuelle eiendommene. Bestemmelser som ikke er nødvendig å sikre permanent, kan tinglyses midlertidig. Slike midlertidige heftelser skal slettes når de ikke lenger er relevante, og senest når det er gitt ferdigattest for siste byggetrinn innenfor eiendommen.

Mislighold

Avtalen regulerer partenes ansvar ved mislighold. Dersom en part ikke oppfyller sine forpliktelser etter avtalen, kan den andre parten kreve erstatning for direkte økonomisk tap som følger av misligholdet. Det er presisert at det ikke kan kreves erstatning for indirekte tap.

Videre stilles det krav om at den parten som ønsker å gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at misligholdet ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Bestemmelsen bidrar til forutsigbarhet mellom partene og sikrer at eventuelle avvik håndteres innen rimelig tid.

Konfliktløsning

Etter avtalen er det forutsatt at eventuelle konflikter mellom partene skal søkes løst i minnelighet. Dette innebærer at uenigheter i første omgang skal håndteres gjennom dialog og forhandlinger mellom de ansvarlige prosjekteierne hos partene, med sikte på å finne praktiske og omforente løsninger.

Dersom en konflikt ikke lar seg løse på dette nivået, skal saken løftes til et høyere beslutningsnivå, hvor den behandles i et forum bestående av kommunedirektør fra kommunens side, samt daglig leder fra utbyggers side. Formålet med en slik eskalering er å sikre at eventuelle prinsipielle eller mer komplekse spørsmål kan avklares på et overordnet nivå.

Dersom partene heller ikke oppnår enighet gjennom denne prosessen, kan konflikten bringes inn for de alminnelige domstoler. Dette sikrer partene en rettslig avklaringsmulighet dersom det ikke oppnås en minnelig løsning.

Ikrafttredelse av avtalen

Avtalen er bindende for Grunneier og kommunen ved signering. Dette skal skje umiddelbart etter at detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv er vedtatt.

Reforhandling

Avtalen inneholder en bestemmelse om reforhandling som gir grunneierne adgang til å kreve reforhandling dersom planforslaget frem mot sluttbehandling endres på en måte som etter deres vurdering vesentlig påvirker omfang, fremdrift eller kostnader knyttet til deres forpliktelser. Inntil reforhandling er gjennomført og eventuelle endringer er skriftlig avtalt, kan kommunen etter bestemmelsen ikke kreve oppfyllelse av avtalen.

Kommunedirektøren vurderer at en slik bestemmelse i utgangspunktet er lite nødvendig, ettersom avtalen uansett ikke skal signeres før etter at detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv er sluttbehandlet. På dette tidspunktet vil planens innhold og konsekvenser være endelig avklart, og behovet for en egen reforhandlingsmekanisme som følge av endringer i reguleringsplanen anses derfor som begrenset. Bestemmelsen er likevel tatt inn i avtalen etter ønske fra grunneierne.

Bortfall av avtale

Det tas forbehold om finansiering gjennom Bypakka. Dette innebærer at kommunens opparbeidelsesplikt etter avtalen faller bort dersom avsatte midler til prosjektet blir omdisponert til andre tiltak i Bypakka som følge av porteføljestyling. I en slik situasjon vil eventuelle innbetalte bidrag fra grunneiere bli tilbakebetalt. Forbeholdet er tatt inn for å håndtere usikkerhet knyttet til finansiering og bidra til forutsigbarhet for partene.

Avtalen inneholder videre bestemmelser om bortfall. Avtalen opphører når alle forpliktelser etter avtalen er oppfylt. Den bortfaller også uten kostnadsansvar eller ytterligere forpliktelser for grunneier dersom partene ikke oppnår enighet ved reforhandling innen rimelig tid. Dette innebærer at grunneier ikke blir bundet av avtalen dersom vesentlige forutsetninger endres og det ikke oppnås enighet om nødvendige tilpasninger.

Bestemmelser knyttet til utbyggingsprosjektene

I avtalene er det lagt opp til særskilte bestemmelser som knyttes til de ulike utbyggingsprosjektene.

Trekanttomten (Teie Torg Eiendom AS og Teie Eiendom AS)

For gjennomføring av andre etappe av infrastrukturen, som omfatter opparbeidelse av fortau FO1 i detaljreguleringsplan nr. 2025005 for Teie torv, er det en forutsetning at nødvendig areal fristilles. Grunneier er derfor ansvarlig for å bekoste riving av bebyggelse som ligger i konflikt med den planlagte infrastrukturen langs denne strekningen. Gjennomføring av etappe 2 er således avhengig av at grunneier oppfyller disse forpliktelsene.

Videre skal det i henhold til bestemmelsene ikke betales bidrag i de tilfeller eksisterende bebyggelse langs Kirkeveien tilbakeføres til boligformål. Dette er begrunnet i at grunneier ikke skal pålegges bidragsplikt ved tilbakeføring til opprinnelig bruk av disse eiendommene.

Det påpekes at gårds- og bruksnumre foreløpig ikke er påført avtalen, ettersom det er flere selskaper som eier eiendom innenfor Trekanttomten. Før endelig avtaleinngåelse må det derfor enten foreligge en avtale med alle de ulike grunneierne innenfor området, eller en fullmakt som dokumenterer hvem som kan signere på deres vegne. På bakgrunn av dette har det heller ikke vært mulig å innta beregnet BRA for utbyggingsområdet i avtalen.

Teiehøyden (Teie Torg Eiendom AS og Teie Eiendom AS)

Likelydende avtale som for Trekanttomten.

Rema 1000

Grunneier har ønsket å innta en bestemmelse i avtalen knyttet til behov for areal som eventuelt tilhører fylkeskommunen. Det fremgår at dette i så fall skal avklares i egen avtale mellom partene, og at grunneier vil søke å gjennomføre dette som et makeskifte. Bakgrunnen for bestemmelsen er at deler av areal på fylkeskommunal grunn foreslås regulert til sentrumsformål, samtidig som deler av grunneiers areal foreslås regulert til offentlig samferdselsformål i detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv.

Torvet 5 (Banken)

I denne avtalen er bestemmelse 2.3 tatt inn for å sikre forutsigbarhet og en klar håndtering av situasjonen hvor grunneier velger å ikke regulere og utvikle eiendommen. Bestemmelsen innebærer at grunneier i en slik situasjon kan kreve erstatning for nødvendig rettighets- og grunnverv, slik at partenes rettigheter og plikter er avklart også dersom den planlagte utviklingen ikke gjennomføres.

I tillegg er bestemmelse 3.4 tatt inn i avtalen for å regulere hvordan veianlegget skal utformes og tilpasses eksisterende bruk av eiendommen. Bestemmelsen skal sikre at grunneiers behov for hensiktsmessig adkomst opprettholdes, samtidig som nødvendige tiltak gjennomføres i forbindelse med utbyggingen.

Kommunedirektørens avsluttende kommentar

Det er gjennom Bypakka avsatt om lag kr. 151 mill. inkl. mva. til tiltak i Teie sentrum, de samlede infrastrukturtiltakene er kostnadsberegnet til kr. ca. 121 mill. eks. mva., hvorav det offentlige skal bidra med kr. ca. 93,5 mill. eks. mva. Ved eventuelle ubrukte midler etter prosjektene i Teie sentrum vil midlene omdisponeres og komme de øvrige prosjektene i Bypakka til gode. Dette anses som positivt i et samfunnsøkonomisk perspektiv, særlig med tanke på usikkerheten knyttet til kostnadsanslagene for de ulike prosjektene som inngår i Bypakka.

Til tross for at det foreligger betydelige offentlige midler, vurderes det videre som nødvendig at grunneierne bidrar økonomisk i gjennomføringen. Dette begrunnes særlig med hensynet til likebehandling av utbyggingsprosjekter i Færder kommune. I andre områder stilles det krav om at utbyggere dekker sin forholdsmessige andel av infrastrukturkostnader, og det anses derfor ikke grunnlag for å fravike dette prinsippet i Teie sentrum.

Videre er midlene i Bypakka underlagt porteføljestyling, og må prioriteres i tråd med overordnede mål og føringer. Tildelte midler gir dermed ikke en ubetinget finansiering av tiltakene. Samtidig representerer Bypakka en betydelig mulighet for å realisere nødvendige infrastrukturtiltak på en helhetlig og koordinert måte, med det offentlige som byggherre. Uten en slik modell ville tiltakene i større grad måtte blitt gjennomført som rekkefølgekrav knyttet til de enkelte utbyggingsprosjektene, noe som kunne medført fragmentert utbygging, økt usikkerhet knyttet til gjennomføring og mindre effektive løsninger.

Det gjøres oppmerksom på at de aktuelle avtalene er tett knyttet til detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv. Avtalene kan derfor ikke ferdigstilles før reguleringsplanen er endelig vedtatt.

Avtalen er ikke å betrakte som en utbyggingsavtale iht. plan- og bygningslovens § 17-1. Bakgrunnen er at det per i dag ikke foreligger detaljreguleringer for de enkelte utbyggingsområdene, og det dermed heller ikke er fastsatt rekkefølgekrav som kan danne grunnlag for en utbyggingsavtale. Reguleringsplanen for Teie torv gjelder kun offentlig infrastruktur, og er ikke knyttet til gjennomføring av konkrete planer for utbygging av de aktuelle områdene.

Avtalene mangler dermed den nødvendige tilknytningen til en konkret arealplan som gir grunnlag for utbygging. De er derfor å anse som frivillige privatrettslige avtaler som regulerer bidrag til felles infrastruktur, uten at kommunen samtidig forplikter seg som planmyndighet. Eventuelle utbyggingsavtaler må inngås på et senere tidspunkt, når det foreligger vedtatte detaljreguleringer med tilhørende rekkefølgekrav for det enkelte delområde.

Avslutningsvis gjentas fordelene med gjennomføringsmodellen, som er formidlet tidligere:

- Helhetlig og sammenhengende utbygging.
- Samfunnsøkonomisk og effektiv løsning.
- Forutsigbarhet knyttet til kostnader.
- Det offentlige tar byggherrerollen og tilhørende risiko.
- Kommunen forskutterer utbyggernes andel frem til utbygging finner sted.
- Utbyggere får direkte MVA-kompensasjon.

På denne bakgrunn har kommunedirektøren, etter en samlet vurdering, funnet det riktig å akseptere både gjennomføringsmodellen og den foreslåtte fordelingen av kostnader og bidragssats, til tross for de beskrevne risikofaktorene knyttet til forskuttering, kostnadsusikkerhet, gjennomføring og grunnforhold. Dette innebærer samtidig betydelig tilrettelegging fra kommunens side. Vurderingen bygger på at fordelene ved en helhetlig og koordinert gjennomføring anses å oppveie den aktuelle risikoen. Kommunen ønsker å fremstå som en konstruktiv og forutsigbar samarbeidspartner i

prosessen, og har derfor strukket seg langt for å komme frem til en løsning som har oppslutning blant grunneierne.

Folkehelse

Formålet med avtalene er å sikre anleggsbidrag til å gjennomføre tiltak som følger av detaljregulering nr. 2025005 for Teie torv. Formålet med reguleringsplanen er å utvikle Teie torv til å bli en attraktiv og sosial møteplass for besøkende og beboere i Teie sentrum. Det skal legges til rette for at Teie sentrum skal bli et trygt og trafiksikkert sted for myke trafikanter. Dette anses som positive tiltak for folkehelsen.

Konklusjon

Avtalene som er vedlagt saken godkjennes og kommunedirektøren gis fullmakt til å ferdigstille avtaler om gjennomføringsmodell og anleggsbidrag for Teie sentrum.

Fremdrift

Ut fra pågående prosesser, vil videre planlegging og realisering av fellestiltakene i Teie sentrum kunne følge en tentativ fremdrift som følger:

- Høst 2026: Vedtatt detaljregulering for Teie torv og de omkringliggende gatene.
- Høst 2026: Avtalefeste bidrag til fellestiltak.
- 2027: Detaljplanlegging og forberedende arbeider (grunnnerverv mm.).
- 2028: Anleggsstart